

**العوامل المؤثرة على العرض والطلب**

**في سوق الإسكان السعودي**

**Factors Affecting Supply and Demand within  
the Saudi Housing Market**

**د. عبداللطيف إبراهيم الحديثي**

قسم التسويق - جامعة الملك خالد

المملكة العربية السعودية



## ملخص الدراسة:

تبحث هذه الدراسة في العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإدارية والجغرافية والثقافية التي تؤثر في سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية، وتحليل الاختلال الحالي بين العرض والطلب من أجل تحقيق فهم واضح لهذه السوق، وبالتالي تحسين كفاءته وفاعليته في توفير السكن الملائم لسكان المملكة. وتهدف هذه الدراسة لأمرين: تحديد الوضع الراهن للإسكان في المملكة العربية السعودية، وثانياً: تحديد العوامل التي تؤثر على العرض والطلب في هذا السوق. وقد تم جمع البيانات الأولية المستخدمة في هذه الدراسة عبر استبيانات تم إرسالها لخبراء الإسكان في ٤٠ مؤسسة وجهاز من القطاعين العام والخاص في جميع مناطق المملكة، شملت: وزارة الإسكان، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وصندوق التنمية العقارية، والمؤسسة العامة للتقاعد، الغرف التجارية الصناعية السعودية، وبنك التسليف والادخار، وشركات البناء، الوكالات العقارية، والجامعات، والجمعيات الخيرية والإسكان، والبنوك التجارية وشركات التمويل العقاري. وقد وردت ٤١٧ استبانة تم تحليلها إحصائياً باستخدام التحليل العاملي. وأظهرت النتائج أن الطلب على المساكن، ولاسيما السكن بأسعار معتدلة لذوي الدخل المنخفضة في الوقت الحاضر يفوق العرض بشكل واضح، وأما العوامل التي تؤثر في العرض والطلب في سوق الإسكان السعودي فكانت ٣٢ عاملاً بحسب حجم التأثير والأهمية كالتالي: الأسباب الإدارية والتنظيمية، الأسباب العقارية والاقتصادية، الأسباب الإستراتيجية والتنموية، الأسباب العقارية والهندسية، أسباب اقتصادية ترتبط بارتفاع الأسعار، وأخيراً أسباب تعود إلى التركيبة السكانية. وكانت تلك العوامل تفسر مجتمعة ٧٦% من العوامل المؤثرة على العرض والطلب. وهو ما حقق فهماً واضحاً لهذا السوق بهدف تحسين

ديناميكيته، ووضع آليات إضافية تسهل عملية الفهم والتدخل النظامي وتحفيز الاستثمار بهذا السوق.

## **Factors Affecting Supply and Demand within the Saudi Housing Market**

### **Abstract**

This study examines the environmental, social, economic, political, geographic, administrative and cultural factors affecting the housing market in the Kingdom of Saudi Arabia, analyzing the current imbalance between supply and demand in order to achieve a clear understanding of this market and thus improve its efficiency and effectiveness in providing adequate housing for the Saudi population. The objectives of this study were, firstly, to define the present status of housing in Saudi Arabia and, secondly, to identify the factors affecting supply and demand. The primary data used in this study was collected from a questionnaire survey. Questionnaires were sent to housing experts in 40 public and private sector organizations across all regions of the Kingdom, including the Ministry of Housing, the Ministry of Municipal and Rural Affairs, the Real Estate Development Fund, the Public Pension Agency, Saudi Chambers of Commerce, the Saudi Credit and Savings Bank, construction companies, real estate agencies, universities, housing charities, and commercial banks and mortgage companies. 417 completed questionnaires were received, and the responses processed using statistical factor analysis. The findings indicate that demand for housing, in particular affordable housing for those on lower incomes, at present greatly outstrips supply, the factors most affecting supply and demand within the Saudi housing market being, in

descending order of significance: administration and regulation; the economic aspects of real estate; strategy and development; real estate in terms of engineering; financial considerations associated with higher prices; and population demographics. These factors were found to account for 76% of those presently affecting the market. It is argued that these findings, in providing a detailed analysis of the supply/demand dichotomy, will facilitate the development of appropriate mechanisms for stimulating investment and statutory intervention in the Saudi housing market.

## ١. موضوع الدراسة

يرتبط سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية ارتباطاً وثيقاً بمفاهيم الرفاه والازدهار والتنمية، وتستند دراسة هذا السوق وتحليله إلى مجموعات واسعة من العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، التي تحكم وتوجه احتياجات وتفضيلات المرتبطين بهذا السوق (Assaf et al., 2010). كما يخدم منظومة هذا السوق بنى أساسية تحتية وفوقية، ووسائل وإمكانات وخدمات وقوى مالية مختلفة ومتنوعة، تلعب دوراً كبيراً في التأثير على عوامل العرض والطلب فيه وبالتالي التأثير على كفاءة هذا السوق وفاعليته (Allen et al., 2012). كما يختلف سوق الإسكان السعودي عن غيره من أسواق الإسكان في الدول الأخرى في ظل غياب بعض القوى الهيكلية المؤثرة في عوامل العرض والطلب لهذا السوق، فمثلاً: لا يوجد نظام واضح ودقيق بشأن الحيابة، وعدم تطوير نظام الرهن العقاري، وعدم وجود نظام للضرائب على الأراضي والعقارات (الحديثي، ٢٠١٢). ولذا فقد جاءت هذه الدراسة لتبحث بعمق في الوضع الحالي لسوق الإسكان بالمملكة، والعوامل والأسباب التي تؤثر في آلية العرض والطلب فيه للإجابة على تساؤلات الدراسة الرئيسية التالية:

(١) ماهي العوامل المؤثرة في سوق الإسكان السعودي.

(٢) وما هي الأهمية النسبية لكل عامل من العوامل المؤثرة في هذا السوق.

وذلك من أجل تحقيق الفهم الواضح لهذا السوق بهدف تحسين كفاءته وفعالته، ووضع آليات إضافية تسهل عملية الفهم والتدخل والاستثمار بهذا السوق.

## ٢. أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من عدة جوانب تبرز فيما يلي:

١- من موضوع الدراسة ذاتها إذ تعتبر قضية الإسكان من موضوعات الساعة في المملكة العربية السعودية بشكل خاص، ومن التحديات الراهنة والمستقبلية التي تواجه الدول والمجتمعات سواء المتقدمة أو النامية بشكل عام. وهي مشكله ذات جذور متعددة كما أن لها أبعادا تؤثر في تحقيق التنمية المستدامة، ولهذا الموضوع ارتباط وثيق كذلك بتقليل الفجوة بين الطبقات الاجتماعية، ورفع مستوى الاستقرار الأمني والسياسي وتحقيق السلام الاجتماعي (Blau, 2010). ولعل ما يؤكد على أهمية وإلحاح هذه القضية بالمملكة العربية السعودية أن أنشأت لها الهيئة العامة للإسكان في عام ٢٠٠٧ ثم أنشأت وزارة مستقلة للإسكان في عام ٢٠١١.

٢- كما تظهر أهمية هذه الدراسة في تنوع مفردات عينة المشاركين فيها من جهة أخرى حيث استهدفت هذه الدراسة مشاركة المختصين والعاملين والمشاركين في الجهات المرتبطة بقطاع الإسكان في القطاعات الحكومية والخاصة التالية: وزارة الإسكان، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الجامعات السعودية، مؤسسات وهيئات الإسكان الخيري، صندوق التنمية العقاري، المؤسسة العامة للتقاعد، بنك التسليف والادخار السعودي، الغرف التجارية الصناعية، شركات المقاولات والإنشاءات العقارية، البنوك التجارية، شركات التمويل العقاري، وأمارات المناطق.

### ٣. أهداف الدراسة

بناء على ما سبق فقد تمت صياغة أهداف الدراسة كما يلي:

- ١- التعرف على الوضع الحالي لقضية الإسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية.
- ٢- التعرف على الأسباب المؤثرة في عوامل العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية.

٣- بيان الأهمية النسبية لكل عامل من العوامل المؤثرة في سوق الإسكان السعودي.

#### ٤. الإطار النظري

الإسكان Housing علم يدرس الوحدات السكنية التي يعيش فيها الإنسان كمنظومة متكاملة تتكون من الأرض والوحدة السكنية وخدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية (Malloy and Davidson, 2013)، كما أنه دراسة لسوق إنتاج المساكن وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم، وأيضاً تأثير الإسكان على الناس نفسياً واجتماعياً وثقافياً (Hammond and Noyes, 2009). وتتطلب الدراسات الإسكانية دراسة العوامل المؤثرة على هذا السوق والمرتبطة بعلوم مختلفة كعلوم السياسة والاقتصاد والإدارة والتسويق وعلوم الاجتماع والنفس والقانون، والاقتصاد المنزلي، والعمارة، والهندسة المدنية، وجغرافيا السكان وتخطيط المدن، والدراسات الإحصائية الخاصة بهجرة السكان ومعدلات النمو والتخطيط الحضري (French, 2006).

كما يختلف تحليل المسببات والمؤثرات على سوق الإسكان باختلاف الرؤية لهذا الموضوع (Fordham, 1998) فيراه الاقتصادي على أنها عوامل تعود إلى الدخل والتكاليف والقروض والعائد والدعم وكونه مصدراً للاستثمار الطويل، ووسيلة للدخار، ويرى المنتج والمسوق تلك العوامل ترتبط بإنتاج المسكن والصناعة والتسويق والتأثير، وبناء الوحدات السكنية بأقل تكلفة وفي الوقت والمكان المناسبين، ودراسة وتحليل العوامل المؤثرة في العرض والطلب. أما الإداري فيرى تلك العوامل تعود إلى تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة للمباني والمرافق العامة ويراه القانوني العوامل مرتبطة أكثر بعقود البيع والشراء والرهن والعلاقة بين المالك والمستأجر، وعملية تحقيق العدالة



بين الملاك، والبايعين والمستأجرين والمشتريين، وتحليل اللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون. ويراه الاجتماعي تلك العوامل المرتبطة بشكل أساسي بالأسرة والمجتمع والحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس لمتطلبات المعيشة، وهو ارتباط بالبيئة المحلية، واستيطان في المناطق الجديدة، وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً واجتماعياً وثقافياً و (Gallent and Carmona, 2003).

لذا تعتبر دراسة العوامل المؤثرة على أسواق الإسكان من المواضيع المتشعبة التي حظيت باهتمام من باحثين ودارسين من تخصصات متنوعة. حيث حاول كثير منهم شرح ومناقشة هذا الموضوع برؤى مختلفة. ويمكن تصنيف الدراسات التي تناولت تحليل سوق الإسكان بشكل عام إلى دراسات اقتصادية، ودراسات عقارية، ودراسات إيكولوجية، ودراسات بيئية، ولكن في هذه الدراسة سيتم التركيز على الدراسات السابقة التي تناولت سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية، ومن أهم الدراسات التي تم الاطلاع عليها ما يلي:

#### **أولاً: دراسة مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية التي قام بها الحريقي وآخرون عام (٢٠٠٥).**

واهتمت الدراسة بتقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة حتى عام ١٤٤٥هـ / ٢٠٢٥م وهدفت الدراسة إلى التعرف على خصائص المساكن وآراء السكان وتطلعاتهم حول السكن في المملكة العربية السعودية وذلك بالتركيز على مساحة ونوع المساكن وشملت الدراسة جميع مناطق المملكة. تقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن الجديدة المطلوبة لمختلف مناطق المملكة.

وتوصلت الدراسة إلى أهم النتائج التالية:

- ١- إن الوضع السياسي والأمني على الصعيد المحلي والإقليمي والعالمي من أهم العوامل المؤثرة على الطلب على المساكن والمحدد لأنواعها وأحجامها، وذلك لتأثيره المباشر على الاقتصاد والنواحي الاجتماعية.
- ٢- أن هناك إمكانية لإحداث تغييرات على نمط الحياة الاجتماعية ونوعية المساكن.
- ٣- أن هناك حاجة ماسة لتطوير القوانين المنظمة للبناء بما يجعلها قادرة على الوصول إلى نوعيات من المساكن العصرية التي تتناسب متطلبات الأسرة وتعكس في الوقت نفسه الهوية المحلية.
- ٤- اتضح استمرار التباين الإقليمي بين المناطق في التركيبة السكانية، وعدم تطبيق سياسات العودة بالدرجة نفسها نتيجة مدى حاجة المناطق للأيدي العاملة الوافدة لدفع عجلة التنمية مع تراجع معدلات الخصوبة.
- ٥- توقعت الدراسة زيادة الطلب على المساكن الجديدة للمملكة في كل فترة خمسية.
- ٦- ضرورة إعادة بناء المساكن القائمة والاستفادة من مواقعها وأعدادها.
- ٧- توقعت الدراسة تناقص أعداد المساكن الشعبية في المملكة.
- ٨- يتوقع استمرار زيادة الأعداد التراكمية للشقق لجميع مناطق المملكة.
- ٩- توقعت الدراسة زيادة الأعداد التراكمية للفلل.
- ١٠- ارتفاع الطلب على السكن المتلاصق الدوبليكس Duplex المستقل والحديث والذي يتميز بصغر مساحة الأرض والتكلفة.
- ١١- حددت الدراسة مساحة الأراضي السكنية المطلوبة للمساكن الجديدة بالهكتار في كل منطقة إدارية في كل فترة خمسية، وتؤكد على زيادة المساحة السكنية المطلوبة في كل فترة عن الفترة التي سبقتها، وذلك

بسبب الزيادة في عدد السكان، وكانت أعلى المناطق التي تحتاج إلى أراضي سكنية هي منطقة مكة المكرمة تليها منطقة الرياض.

١٢- تؤكد الدراسة أهمية تشجيع الأسرة الممتدة من خل السياسات الإسكان مستقبلا بإعطائها الأولوية في قروض صندوق التنمية العقاري. وذلك لمساهمتها الفاعلة في نسبة تقليل الطلب على المساكن الجديدة حيث ساهمت بتقليل الطلب الحالي بنسبة ١٢% في المدن الرئيسية، وبنسبة ٢٧% في المدن المتوسطة، وبنسبة ٥,٢٦% في القرى.

### ثانيا: دراسة مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان الخيري (٢٠٠٧).

وكانت الدراسة حول واقع الإسكان التنموي في المملكة وسبل تطويره. وهدفت إلى التعرف على الواقع التنموي للإسكان في المملكة من خلال مشاريع الإسكان الخيرية المنتشرة في مناطق المملكة.

وتنوعت النتائج التي توصلت لها الدراسة إلى نتائج تهتم بالجوانب الاجتماعية، وأخرى تهتم بالجوانب الاقتصادية، وثالثة تهتم بالجوانب العمرانية. فبالنسبة لأهم النتائج المرتبطة بالجوانب الاجتماعية فقد تمثلت في: ضرورة توفير تنظيمات اجتماعية داخل الإسكان التنموي وأهمية تجنب صبح المشروع بصفات ترتبط بإسكان الفقراء، وضرورة تجنب تمليك الوحدات للمستفيدين حتى لا يتم بيعها والمتاجرة بها. أما بخصوص النتائج المرتبطة بالجوانب الاقتصادية فكان من المهم التركيز على التالي: مراعاة قابلية المواقع للنمو إضافة إلى أهمية ما يرتبط بعوامل وتقنيات الترشيدي في الإنشاء. وأما ما يتعلق بالجوانب الاقتصادية فكانت أهم النتائج ما يلي: ضرورة تكامل المرافق والخدمات وأهمية المرونة في تصميم المباني والعمل الجاد على معرفة رغبات المستفيدين واحتياجاتهم وتلبيتها، وضرورة توفير الخصوصية

الاجتماعية، إضافة إلى التركيز على ضبط الجودة في تنفيذ هذه الاسكانات التنموية.

### ثالثاً: دراسة الشريحة (٢٠٠٨).

وكانت الدراسة حول خصائص المسكن وتوجهات السكان في المملكة العربية السعودية. وهدفت الدراسة إلى التعرف على خصائص السكان المساكن واستطلاع آراءهم وتطلعاتهم حول السكن في المملكة العربية السعودية كما هدفت على التعرف على مساحة وأنواع المساكن والخصائص الديمغرافية لسكان مناطق المملكة الثلاث عشرة وكذلك الوقوف على احتياجاتهم ورغباتهم حول مساكن المستقبل.

### وخلصت الدراسة إلى النتائج التالية:

- ١- ارتبط الطلب على بعض أنواع المساكن بمستوى دخل الأسرة، كلما ارتفع الدخل زاد الإقبال على السكن في الفلل، وكلما قل زاد الإقبال على السكن في البيوت الشعبية.
  - ٢- يقترح تشجيع بناء البيوت المتلاصقة لأن هذا النوع من المساكن له مميزات الفلل.
  - ٣- اتضح أن نصف المساكن تم بناؤها بتمويل ذاتي من مدخرات الأسر.
  - ٤- يلاحظ المبالغة في مساحة الأرض المقام عليها المساكن والتي يهدر جزء منها على شكل ارتدادات.
  - ٥- بلغ متوسط القيمة الإجمالية للمبنى السكني ٨٥٠٠٠٠٠ ألف ريال تشكل قيمة الأرض منها ٢٨%.
- كما توصلت الدراسة إلى التوصيات التالية:
- ١- ضرورة خفض قيمة الراضي السكنية من خلال تطوير سياسات وضوابط فاعلة للمنح الحكومية.

- ٢- سرعة إعادة النظر في أنظمة وسياسات البلدية المتعلقة في تقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع لتقليل تكلفة السكن.
- ٣- تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في بناء المساكن من خلال تكوين شركات تنمية عقارية مساهمة متخصصة في الاستثمار في بناء المساكن وبيعها بالتقسيط على السكان.
- ٤- أهمية توفير مساكن مناسبة لسكان بيوت الصفيح بحيث يعطون الأولوية في السكن والمنح والقروض.
- ٥- ضرورة تطوير مواصفات محلية للبناء ومراقبة الجودة النوعية خصوصا للخرسانة المسلحة حفاظا على السلامة وإطالة أعمار المباني.
- ٦- أهمية رفع كفاءة الخدمات العامة من كهرباء وهاتف وماء وتحسين حالة المرور وإضاءة الشوارع.

#### **رابعاً: دراسات باهام (٢٠٠١م، ٢٠٠٣م، ٢٠٠٨م، ٢٠١١م)**

وتناولت هذه الدراسات الإسكان الميسر وتطوير المعايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية، وتصاميم الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري، وتأثير النمو السكاني في بيئة المدن في المناطق الصحراوية. وتمكين الأسر الفقيرة من توفير المساكن لأنفسهم.

حيث هدفت هذه الدراسات إلى استنباط معايير وأسس لبديل إسكاني مستقبلي ميسر، يحقق احتياجات الأسر السعودية ويمكن امتلاكه ضمن مقدراتها المالية، وتم النظر في التجارب العالمية للإسكان الميسر ودراسة العوامل المساهمة في تحقيقها، وتم رصد أهم عواملها ومن ثم مناقشتها بشكل تفصيلي.

بالإضافة إلى اقتراح بعض التصاميم للوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري، بالإضافة إلى التعرف على تأثير النمو السكاني على المدن.

أظهرت الدراسات أن هناك مجموعة من العوامل والمعايير التي تساهم بشكل فعال في جعل الإسكان ميسرا لنسبة أكبر من الأسر. ويتضح تأثير بعض هذه العوامل في مرحلتي التصميم العمراني والمعماري والبعض الآخر يظهر تأثيره في مرحلة التنفيذ أو من خلال توفر وتنوع فرص التمويل، وبالرجوع إلى هذه المعايير يمكن لجميع المهتمين بموضوع الإسكان من (معماريين، ومخططين، ومطورين، وممولين، وصانعي القرارات) استنباط العديد من الحلول الإسكانية الميسرة التي تجعل الإنفاق على امتلاك الوحدة السكنية من دخل الأسرة لا يؤثر على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى. بالإضافة إلى اقتراح بعض نماذج لتصاميم الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري ومراعاة الفوارق البيئية للأسر، بالإضافة إلى وضع الحلول المناسبة لتأثير النمو السكاني على المدن.

#### **خامسا: دراسة بنك سامبا (٢٠١٠)**

وركزت هذه الدراسة على سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية من جوانب المشاكل الهيكلية والتمويل والإمكانات المستقبلية. وهدفت الدراسة لبحث المشكلات الهيكلية التي كان أبرزها قانون الرهن العقاري المقترح وفوائده المحتملة، والتمويل والملكية الخاصة للمنازل، والإهلاك والقيود المحتملة على فاعلية قانون الرهن العقاري.

#### **وتوصلت إلى النتائج والتوصيات التالية:**

- ١- إن قانون الرهن العقاري لن يحول قطاع التمويل الموجه للإسكان بين ليلة وضحاها.
- ٢- سيساعد القانون على تحويل الطلب المحتمل إلى طلب فعلي، ولكنه لن يعالج قيود العرض بشكل مباشر.

- ٣- أن إقرار قانون الرهن العقاري سيمكن من خلق عوامل مساعدة حقيقية، وسيكون عاملاً مهماً لزيادة الطلب والعرض معاً.
- ٤- سيؤدي القانون إلى تنشيط الطلب على المساكن خصوصاً في مستويات الدخل المنخفض والمتوسط.
- ٥- سيمكن قرار قانون الرهن العقاري من جذب شركات الأعمار الجديدة بسبب انخفاض فرص التنمية في أجزاء أخرى من منطقة الخليج التي تراجعت كثيراً في السنوات الأخيرة.
- ٦- إن تنشيط الطلب وتعزيز المعروض الجديد من المساكن، سيدعم شركات التقييم والتأمين وغيرها من الخدمات المساعدة وهو ما سيؤدي إلى توفير منصة للنمو الاقتصادي والتنمية مستقبلاً.
- ٧- مع بيع المزيد من الرهون العقارية، ستصبح السوق العقارية السعودية أكثر عمقا. ويمكن في البداية أن تحدد أسعار الفائدة على الرهون العقارية بالإشارة إلى سندات الخزانة الأمريكية لأجل 30 سنة، ولكن مع الوقت ستطور السوق منحنى العائد الخاص بها، وخصوصاً إذا ظهرت سوق ثانوية. وربما كان إطلاق قدر واف من الأراضي أصعب الخطوات، ولكن لا مناص من حدوث ذلك، فلو ظل المعروض من الأراضي الصالحة للبناء مقيداً، فإن قانون الرهن العقاري الجديد بما أشعل الطلب دون إحداث زيادة مقابلة في العرض، والنتيجة الحتمية لذلك ستكون في شكل أسعار أعلى. أما انتشار ملكية المنازل فسيحفز النمو والتوزيع الاقتصادي.
- ٨- هناك إمكانيات اقتصادية غير مستغلة في الطبقتين المتوسطة والمنخفضة والمتوسطة، يمكن إطلاقها بتزويد هاتين الطبقتين بالوسائل التي تمكن

المنتمين إليهما من امتلاك منزلهم الخاص، وتشكل أساسا للإقراض في المستقبل.

### سادسا: دراسة الجار الله وآخرون (٢٠١٠).

واهتمت الدراسة بالتركيز على تمويل الإسكان في المملكة العربية السعودية. وهدفت الدراسة إلى اقتراح آليات ووسائل تمويل تساهم في توفير المساكن وجعلها في متناول الأسر في المملكة العربية السعودية. كما ركز البحث على برامج التمويل الحكومية. وقد استخدم الباحثون المنهج الوصفي الوثائقي المقارن. وتوصلوا من خلاله إلى النتائج التالية:

١- قلة عدد قنوات التمويل الحكومي لبناء المساكن في المملكة العربية السعودية والتي باتت محصورة على صندوق التنمية العقارية.

٢- عدم تناسب المبلغ المقدم من الصندوق حاليا مع الأسعار الفعلية في السوق العقاري السعودي.

٣- وقد أوصى الباحثون بوضع آليات للتمويل على النحو التالي:

٤- ضرورة تحديد وتصنيف الفئات في المجتمع السعودي المستحقة للرعاية السكنية.

٥- أهمية تخصيص برنامج تمويل حكومي خاص بالأرامل والمطلقات وذو الاحتياجات الخاصة.

٦- ضرورة تنويع قنوات التمويل المقدمة سواء من القطاع الحكومي أو الخاص

### سابعاً: دراسة الهاشم (٢٠١٠).

واهتمت هذه الدراسة بتناول وتقييم عوامل الرضا السكني لسكان الإسكان الحكومي العام بالمملكة العربية السعودية. وهدفت الدراسة إلى قياس مستوى الرضا السكني العام لسكان هذا الإسكان الحكومي والتعرف على الخصائص



الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية لسكانه. إلى جانب التعرف على الخصائص المعمارية والمكانية للوحدات السكنية في الإسكان ومقارنتها بمثيلاتها في الوحدات السكنية السابقة للسكان. كما هدفت الدراسة إلى التعرف على الخصائص التخطيطية والمكانية والخدمية للمجاورة (الحارة) السكنية في الإسكان ومقارنتها بمثيلاتها في المجاورة السكنية السابقة للسكان. وتحديد مدى علاقة هذه الخصائص بمستوى الرضا السكني العام للسكان. واستخدمت الدراسة المنهج الاستقرائي الكمي باستخدام الطرق الإحصائية التحليلية لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على تساؤلاتها.

وتوصلت الدراسة إلى نتائج مهمة ترتبط بتوجيه الاهتمام الكافي عند إقامة مشاريع الإسكان لخصائص المسكن (مساحة المسكن، مساحة الغرف، التصميم الخارجي والداخلي للمسكن)، والاهتمام بخصائص الحارة المعمارية. بالإضافة إلى وضع آلية للتقليل من المدة الزمنية اللازمة للانتظار من أجل الحصول على القروض المالية الميسرة للبناء.

### **ثامنا: دراسة السلطان (٢٠٠٩)**

وكانت هذه الدراسة بعنوان الإسكان: نحو سياسات عامة تؤمن الاحتياجات المستقبلية".

واستهدفت الدراسة مناقشة قضايا الإسكان وكيفية امتلاك الغالبية العظمى من المواطنين لمساكن. وقد توصل الباحث لنتيجة مهمة وهي عجز صندوق التنمية العقارية عن الوفاء بمتطلبات طالبي السكن وكذلك تقاوم المشكلة نتيجة لكثرة شروط الصندوق. كما توصل لحاجة المملكة إلى أكثر من ثلاثة ملايين وحدة سكنية خلال العشرين سنة القادمة.

### تاسعا: دراسة البقعي (٢٠٠٧)

وركزت الدراسة على أهمية ودور صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة. وهدفت إلى دراسة أهم جوانب مشكلة الإسكان في المملكة وهو جانب التمويل. وإمكانية التوصل إلى صيغة تعاون مشترك بين صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة.

وخلصت الدراسة إلى النتائج التالية:

- ١- إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية مع البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة.
- ٢- أن هذا الأسلوب سيخفض تكلفة التمويل على المواطن والسبب أن صندوق التنمية العقارية سيدفع نصف التكلفة أو قريبا منه بلا فوائد. مما يعني أن الأرباح ستكون على القسم المتبقي الذي يخص البنك التجاري.
- ٣- تأييد فكرة نظام الرهن العقاري.
- ٤- إمكانية إنشاء مجمعات سكنية تحتوي على وحدات مناسبة للمواطنين.
- ٥- أن الحد المناسب للأقساط الشهرية هو ٢٠٠٠ ريال.

### عاشرا: دراسة السكين والمحيبيد (٢٠٠٥)

وتناولت هذه الدراسة التطوير العقاري لتقسيم الأراضي السكنية بالتركيز على مدينة الرياض كحالة تطبيقية. وهدفت هذه الدراسة إلى محاولة معرفة جدوى التطوير العقاري للإحياء السكنية وأسباب عزوف المستثمرين عن التطوير المتكامل، ومدى فناعة المطورين بأن التطوير البنوي ذو عائد يبرر تكاليفه.

وقد توصل الباحثان للنتائج التالية:

- ١- سعر متر الأرض متقارب بغض النظر عن موقع المخطط.

- ٢- سعر بيع الأرض بعد التطوير يخضع للجهة التي يقع فيها.
  - ٣- أهمية التطوير العقاري المتكامل حتى لو أدى إلى زيادة سعر البيع.
  - ٤- التطوير المعمول به غير كامل لأنه يعتمد على تطوير الأرض فقط دون المسكن.
  - ٥- التطوير الحالي للأراضي يساعد على عملية التداول والمزايدات العقارية على الأراضي ثم المبالغة بالأسعار وهو سبب رئيسي في ارتفاع أسعار الأراضي.
- وكانت أبرز توصية خلصت لها الدراسة أن يشرع المطور ببناء ما لا يقل عن ٢٠% من الحي من اجل تقليل عملية المضاربة في الأسعار.

### **الحادي عشر: دراسة الغرفة التجارية والصناعية بالمنطقة الشرقية (٢٠١٠).**

وركزت الدراسة على رصد الوضع الراهن للقطاع العقاري، والدور المأمول لنظام الرهن العقاري. وهدفت الدراسة إلى تحليل أبرز التطورات التي شهدها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال المدة ٢٠٠٠-٢٠٠٨م وتقييم نظام الرهن العقاري، ودراسة دورة في المنظومة العقارية بالمملكة عن طريق تسليط الضوء على المنافع المحتملة لنظام الرهن العقاري. واعتمدت منهجية الدراسة على النهج الوصفي وذلك من خلال تجميع المعلومات والبيانات المتصلة بالعقار في المملكة بشكل عام والمتعلقة بالرهن العقاري بشكل خاص.

وقد توصل الباحث إلى عدة نتائج أهمها ما يلي:

- ١- لا يزال التمويل العقاري من المصارف التجارية متحفظا ولا يتناسب مع أهمية القطاع العقاري ومع حجم احتياجه للتمويل.

٢- إن تفعيل نظام الرهن العقاري سيؤدي إلى تفعيل النظام العقاري وخلق طلب ومعرض حقيقي سيؤدي إلى توفير المساكن.

٣- ضرورة طرح وسائل تمويلية جديدة ومتنوعة لتنشيط القطاع العقاري.

## **الثاني عشر: دراسة مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي (١٤٢٩هـ)**

وكانت بعنوان "الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن في البيئات الريفية في المجتمع السعودي" وهي دراسة ميدانية غير منشورة أجراها عبدالله بن حسين الخليفة. وهدفت الدراسة إلى البحث في المتغيرات لعدد من المجتمعات السكانية القروية التي تتعايش فيها أسر ذات مستويات اجتماعية واقتصادية وسكنية متفاوتة وهو ما يجعل بحثياً مناسباً لإلقاء الضوء على الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن.

### **وتوصلت الدراسة للنتائج التالية:**

١- يوجد تباين منظور في المكونات الأساسية للمسكن الريفي، حيث تتدرج تلك المكونات من البساطة المتمثلة في ضيق مساحة المسكن وقلة غرفه وفراغاته، ومحدودية التخصص الوظيفي للفراغات.

٢- توصلت الدراسة إلى أن التوزيع النسبي للفراغات حسب نوعها يعكس حقيقة مؤدّاهما أن الفراغات التي تلبّي وظائف غريزية كالنوم والراحة والأكل والشرب والتبول تأتي في مقدمة الفراغات الأكثر حضوراً في غالبية المساكن.

٣- توصلت الدراسة إلى أنه كلما ارتفعت القيم في المتغيرات المستقلة المتمثلة في كل من حجم أفراد الأسرة المقيمين مع الأسرة، وحجم الذكور ذوي الأعمار ١٢ سنة فأكثر في الأسرة، الاستفادة من صندوق التنمية العقارية، والاستفادة من الجمعيات الخيرية فإنهم أكثر احتمالاً في الميل إلى الإقامة

في المساكن الشعبية والعشش والصنادق والخيام، أما بخصوص المتغير التابع الخاص بحالة المسكن المتمثل في (المساكن الجيدة والمتوسطة مقابل المساكن الرديئة) فقد اتضح من نتائج الدراسة أن هناك متغيرات مستقلة ذات تأثير عكسي في هذا المتغير وتتمثل في كل من حجم أفراد الأسرة المقيمين مع الأسرة، وحجم المنفصلين والأرامل بالأسرة، وحجم العمالة النسائية.

#### ٤-٣ التعليق على الدراسات السابقة

حظيت قضية الإسكان بالعديد من البحوث والدراسات، ولعل ذلك يعكس مدى أهميتها لكونها من أهم القضايا التنموية التي تواجه المجتمعات البشرية كافة. وركزت هذه الدراسات على عدة جوانب منها التعرف على خصائص السكان المساكن وكذلك واقع الإسكان التنموي في المملكة، وسبل تطويره وتقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة، ودراسات عن الإسكان الميسر، واهتمت بعض الدراسات بسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية من جوانب المشاكل الهيكلية والتمويل والإمكانات المستقبلية. وكذلك اقترح آليات ووسائل تمويل تساهم في توفير المساكن وجعلها في متناول الأسر، دور صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة. وبحثت دراسات أخرى في المتغيرات لعدد من المجتمعات السكانية القروية التي تتعايش فيها أسر ذات مستويات اجتماعية واقتصادية وسكنية متفاوتة ومن أهم ما توصلت إليه هذه الدراسات:

١- ضرورة تكامل المرافق والخدمات وأهمية المرونة في تصميم المباني والعمل الجاد على معرفة رغبات المستفيدين واحتياجاتهم وتلبيتها.

- ٢- أن هناك حاجة ماسة لتطوير القوانين المنظمة للبناء بما يجعلها قادرة على الوصول إلى نوعيات من المساكن العصرية التي تتناسب متطلبات الأسرة وتعكس في الوقت نفسه الهوية المحلية.
- ٣- أن إقرار قانون الرهن العقاري سيمكن من خلق عوامل مساعدة حقيقية، وسيكون عاملاً مهماً لزيادة الطلب والعرض معاً.
- ٤- سيؤدي قانون الرهن العقاري إلى تنشيط الطلب على المساكن خصوصاً في مستويات الدخل المنخفض والمتوسط.
- ٥- قلة عدد قنوات التمويل الحكومي لبناء المساكن في المملكة العربية السعودية والتي باتت محصورة على صندوق التنمية العقارية.
- ٦- عدم تناسب المبلغ المقدم من الصندوق حالياً مع الأسعار الفعلية في السوق العقاري السعودي. وعجز صندوق التنمية العقارية عن الوفاء بمتطلبات طالبي السكن وكذلك تقاوم المشكلة نتيجة لكثرة شروط الصندوق.
- ٧- إمكانية نجاح فكرة تعاون صندوق التنمية العقارية مع البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن الخاصة في المملكة.
- ٨- ضرورة طرح وسائل تمويلية جديدة ومتنوعة لتنشيط القطاع العقاري.

## ٥. فروض الدراسة

- بعد استعراض الدراسات السابقة تفترض الدراسة أن هناك مجموعة من الأسباب والعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية (تأثيراً معنوياً وذا دلالة إحصائية)، وهي على النحو التالي:
- ١- تعقد الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنشاء المساكن الجديدة.
  - ٢- تعقيد قوانين وتشريعات البناء.
  - ٣- صعوبة الحصول على التمويل لبناء مساكن.

- ٤- قلة شركات المقاولات المتخصصة في البناء.
- ٥- ضعف الدور الإداري والتنظيمي للأمانات والبلديات.
- ٦- الضغوط الاجتماعية نحو تصميم المساكن بشكل معين.
- ٧- عدم كفاية الدعم الحكومي لمعالجة قضايا الإسكان بشكل معين.
- ٨- عدم توافر التخطيط الاستراتيجي لقضية الإسكان.
- ٩- عدم توافر وسائل أو طرق تمويل ميسرة لبناء المساكن.
- ١٠- كبر حجم الأسرة السعودية.
- ١١- العادات والأعراف الاجتماعية.

## ٦. واقع سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية

### ٦-١. تطور المساكن في المملكة العربية السعودية

تم إجراء التحليل تحليل أوضاع وتطورات المساكن في المملكة عن طريق الاستعانة بالبيانات الخاصة من تعداد السكان والمساكن لعامي ٢٠٠٤ و ٢٠١٠ وتم الاعتماد كذلك على معلومات الخطة الإستراتيجية لوزارة الإسكان المرحلة الثانية ٢٠١٢. ولأنه من المهم الاعتماد على سنة أساس يمكن من خلالها عمل المقارنات القياسية لتوضيح التطورات الحاصلة في سوق السكان للعشرين سنة الماضية فقد تم استخدام بيانات التعداد السكاني لعام ١٩٩٢ كسنة أساس لتحديد الخطوط العريضة للطريقة التي تطور بها سوق الإسكان من خلال تحليل تطورات مخزون المساكن وعدد الأفراد في الوحدة السكنية في المملكة العربية السعودية. وهذا ما سيعرض فيما يلي:

### ٦-٢. تطور الوحدات السكنية

بلغ العدد الإجمالي لسكان المملكة العربية السعودية (٢٧،١٣٦،٩٧٧) نسمة. حيث بلغ عدد المواطنين السعوديين (١٨،٧٠٧،٥٧٦) وبلغ عدد المقيمين في المملكة العربية السعودية من غير المواطنين (٨،٤٢٩،٤٠١).

تشير الإحصاءات إلى أن عدد الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية بلغ ٦٤٣،١٥١،٤ وحدة في عام ٢٠١٠. وارتفع هذا الرقم بواقع ١،٦٤٩،٨٢١ وحدة في الفترة بين ١٩٩٢ و ٢٠٠٤ وبواقع ٩٦٧،٧٠٦ في الفترة بين ٢٠٠٤ و ٢٠١٠. وبالتالي ارتفع مخزون المساكن بوتيرة أقل بقليل على مدى الـ ١٢ سنة من سنة ١٩٩٢ فصاعداً. ويظهر ذلك تقارب وتيرة النمو بين السكان والمساكن في العشرين سنة الماضية كما يوضح ذلك جدول رقم (١) التالي:

### جدول رقم (١)

#### تطورات السكان ومخزون المساكن ١٩٩٢ - ٢٠٠٤ - ٢٠١٠

معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٠ - ٢٠٠٤	معدل النمو السنوي المركب ١٩٩٢ - ٢٠٠٤	٢٠١٠	٢٠٠٤	١٩٩٢	تطور مخزون المساكن والسكان ١٩٩٢ - ٢٠٠٤ - ٢٠١٠
3.77%	3.07%	4.643.151	3,991,783	2,776,922	مخزون المساكن
3.72%	2.46%	27.136.977	21,920,056	16,245,960	السكان

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

وقد تغير تشكيل مخزون المساكن بفعل التطورات خلال هذه السنوات. حيث زادت نسبة الشقق في مخزون المساكن بشكل أكثر من ملحوظ من ٣١% في عام ١٩٩٢ إلى ٣٩% في عام ٢٠١٠. في المقابل سجلت نسبة المنازل الشعبية انخفاضا طفيفا، في حين ارتفعت نسبة الفلل قليلا من ١٦% إلى ١٨%. بينما تشير البيانات إلى أن الفئة "أخرى" سجلت أكبر الانخفاضات حيث بلغت نسبتها ٥% من مخزون المساكن في ٢٠١٠ مقارنة مع ١٢% في ١٩٩٢. ويظهر ذلك الجدول رقم (٢) والشكل رقم (١) كما يلي:

### جدول رقم (٢)

#### الفئات المكونة لمخزون المساكن ١٩٩٢ - ٢٠٠٤ - ٢٠١٠

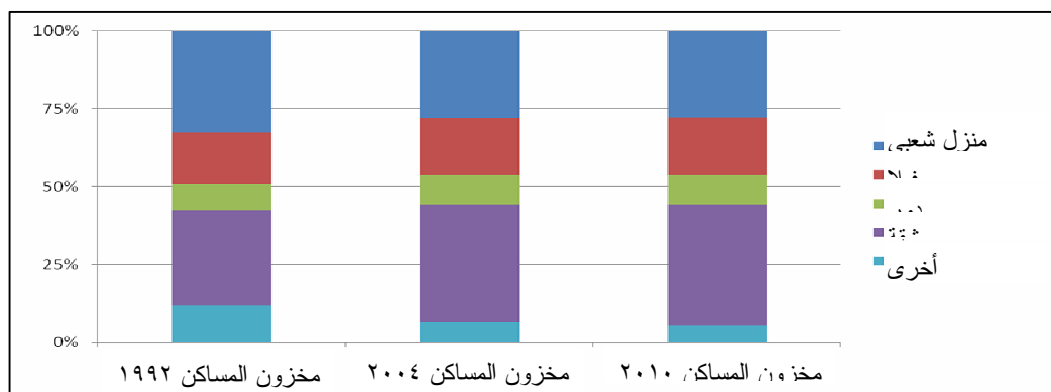


٢٠١٠		٢٠٠٤		١٩٩٢		فئات مخزون المساكن
النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	
%27.81	1,170,163	%27.92	1,114,456	%32.73	909,005	منزل شعبي
%18.49	778,120	%18.28	729,780	%16.36	454,365	فيلا
%9.45	397,639	%9.69	386,911	%8.69	241,317	دور
%38.82	1,633,511	%37.71	1,505,429	%30.51	847,233	شقة
%5.43	228,688	%6.39	255,207	%11.70	325,002	أخرى

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

شكل (١)

الفئات المكونة لمخزون المساكن ١٩٩٢ - ٢٠٠٤ - ٢٠١٠



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

تشير الإحصاءات مجدداً إلى فوارق بين مجموعات السكان. حيث يوضح الجدول رقم (٣) والشكل رقم (٢) أن نسبة الشقق والوحدات السكنية من النوع "أخرى" تزيد بدرجة كبيرة بين السكان غير السعوديين عن نسبتها في مخزون المساكن المشغول بسعوديين (٥٢,٢٧% مقارنة مع ٣٢,٩٠% بالنسبة للشقق

و ١٢,٧٩% مقارنة مع ٢,٢٠% بالنسبة للوحدات السكنية من الفئة "أخرى".  
في المقابل تتساوى نسبة المنازل الشعبية بين مجموعات السكان، في حين تبلغ نسبة الفلل بين الوحدات السكنية المشغولة بغير السعوديين ٢,٨١% مقارنة مع ٢٥,٣٩% بين الوحدات السكنية المشغولة بسعوديين.

### جدول (٣)

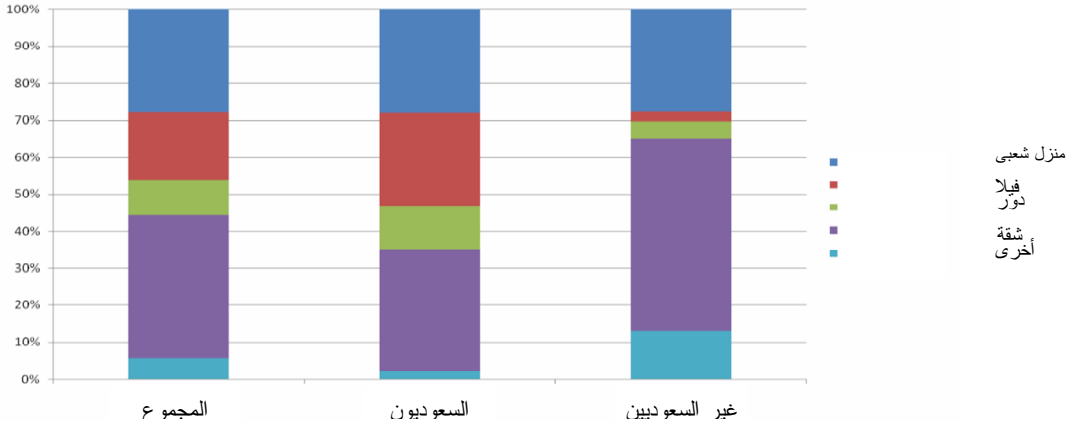
#### الفئات المكونة لمخزون المساكن حسب المجموعات السكانية ٢٠١٠

غير سعوديين		سعوديون		المجموع		فئات مخزون المساكن 2010
النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	النسبة	المجموع	
27.59%	354,632	27.91%	815,531	27.81%	1,170,163	متزل شعبي
2.81%	36,072	25.39%	742,048	18.49%	778,120	فيلا
4.55%	58,514	11.60%	339,125	9.45%	397,639	دور
52.27%	671,927	32.90%	961,584	38.82%	1,633,511	شقة
12.79%	164,452	2.20%	64,236	5.43%	228,688	أخرى

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

شكل (٢)

الفئات المكونة لمخزون المساكن حسب مجموعات السكان ٢٠١٠



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

٦-٣. تطورات عدد الأفراد في الوحدة السكنية

شهدت السنوات الأخيرة تراجع حجم الوحدات السكنية بالقياس إلى عدد الأفراد الذين يعيشون فيها، حيث انخفض عدد الأفراد في كل أنواع الوحدات السكنية في الفترة بين ١٩٩٢ و ٢٠٠٤. ويلاحظ أن التغيير الأكبر قد حدث بالنسبة كان من نصيب الوحدات السكنية المدرجة تحت الفئة "أخرى" كما يوضح ذلك الجدول رقم ٤. في حين يتضح أن الشقق سجلت ثاني أكبر التطورات وهو ما كان السبب بشكل ملحوظ وراء زيادة هذه الفئة من الوحدات السكنية إلى أعلى مستوياتها في هذه السنوات. وارتفع عدد الأفراد لكل وحدة سكنية في السنوات بين ٢٠٠٤-٢٠١٠ باستثناء المنازل الشعبية والفئة "أخرى". في المقابل وبالمقارنة مع عام ١٩٩٢ فقط ارتفع عدد الأفراد لكل فيلا. وإجمالاً يبدو أن الوضع قد أصبح سيئاً في السنوات الأخيرة.

جدول (٤)

تطور عدد الأفراد بالوحدة السكنية ١٩٩٢ - ٢٠٠٤ - ٢٠١٠

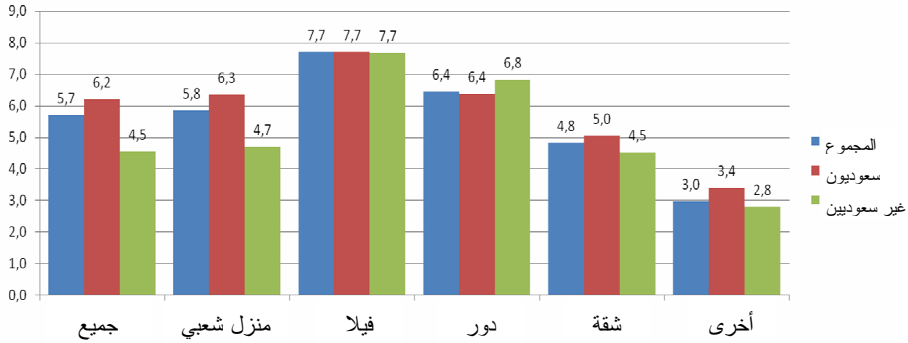
معدل النمو السنوي المركب 2004 - 2010	معدل النمو السنوي المركب 1992 - 2004	2010	2004	1992	عدد الأفراد بالوحدة السكنية 1992 - 2004 - 2010
%1.24	%-0.53	5.70	5.49	5.85	جميع الوحدات
%-0.21	%-0.38	5.85	5.88	6.16	مزل شعبي
%2.01	%-0.45	7.71	7.26	7.66	فيلا
%0.88	%-0.36	6.44	6.27	6.56	دور
%2.48	%-0.75	4.84	4.49	4.92	شقة
%-4.47	%-2.01	2.97	3.41	4.36	أخرى

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

وتتضح الفوارق مجددا بين مجموعات السكان فيما يتعلق بعدد الأفراد في الوحدة السكنية. ويشير الشكل ٣ إلى حجم الوحدات السكنية المختلفة بين السعوديين وغير السعوديين في عام ٢٠١٠. وإجمالا يتضح أن عدد الأفراد في الوحدات السكنية المشغولة بسعوديين يتجاوز عدد الأفراد في الوحدات السكنية المشغولة بغير سعوديين حيث يزيد العدد بواقع ١,٧ فرد في المتوسط. في المقابل يرتفع عدد الأفراد في الوحدات المشغولة بغير سعوديين في فئة الوحدات الإسكانية "دور في منازل شعبي أو في فيلا. في حين يتساوى عدد الأفراد الذين يعيشون في الوحدة السكنية من نوع "فيلا".

### شكل (٣)

تطور عدد الأفراد بالوحدة السكنية حسب المجموعات السكانية ٢٠١٠



المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

## ٦-٤. استخلاصات ونتائج مما سبق لبعض المؤشرات العامة لقضية

### الإسكان في المملكة.

١- بلغ العدد الإجمالي لسكان المملكة العربية السعودية (٢٧،١٣٦،٩٧٧) نسمة. حيث بلغ عدد المواطنين السعوديين (١٨،٧٠٧،٥٧٦) يشكلون نسبة ٦٨،٩% وبلغ عدد المقيمين في المملكة العربية السعودية من غير المواطنين (٨،٤٢٩،٤٠١) يشكلون نسبة ٣١،١% (مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، ٢٠١١).

وصل إجمالي مخزون قطاع الإسكان السعودي في نهاية عام ٢٠١٠ إلى ٤،٦٤٣،١٥١ وحدة، يشغل المواطنون حوالي ٧٠% من إجمالي هذه الوحدات بينما يشغل غير السعوديين وأسرهم الوحدات الباقية.

٢- تتوزع الوحدات السكنية للسعوديين بين الشقق التي تمثل ٣٩% من إجمالي الوحدات، والمنازل الشعبية التي تشكل ٢٨% منها، يليها الفيلات

- التي تمثل حوالي ١٨% تقريباً ثم دور في فيلا أو منزل شعبي وتمثل ١٠% وبلي ذلك الوحدات السكنية الأخرى تشكل ٥% (المرجع السابق).
- ٣- وفقاً لأرقام خطة التنمية الثامنة فالملكة بحاجة ٧٣٠,٠٠٠ وحدة لمواجهة الطلب، ويتركز ٧٠% من الطلب على الوحدات الجديدة في ثلاث مناطق هي الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠١١).
- ٤- تبنى معظم الوحدات السكنية في المملكة من الخرسانة التي تشكل حوالي ٧٨% من إجمالي المواد المستخدمة في بناء مخزون الوحدات السكنية بينما تبنى ٢١% من الوحدات من البلك/ الطوب، ١% من الأحجار أو غير ذلك من المواد (مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، ٢٠١١).
- ٥- وفق ما ورد في أرقام خطة التنمية الثامنة فقد ارتفعت القيمة المضافة للقطاع من ٣٩ مليار ريال عام ١٩٩٩ إلى ٤٧ مليار ريال عام ٢٠٠٤ وهدفت خطة التنمية الثامنة إلى زيادة نمو القطاع بواقع ٦,٧% خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠١٠ وزيادة إسهام القطاع إلى ٧,٣% من الناتج المحلي الإجمالي. ويأتي معروض الإسكان الوطني بشكل أساسي من القطاع الخاص الذي يسهم بحوالي ٧٥% وفق تقديرات خطة التنمية الثامنة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة).
- ٦- قدم صندوق التنمية العقارية على مدى ٣٧ عام أكثر من ١٤١ مليار ريال وعلى الرغم من ذلك ما زال هناك أكثر من ٥٠٠ ألف قرض على قائمة الانتظار تبلغ قيمتها التقديرية ما يقرب ١٣٢ مليار (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠١١: مسودة الفصل العشرين (الإسكان)).
- ٧- ساهم صندوق التنمية العقارية منذ تأسيسه بنحو ١٥% من مجموع عرض قطاع الإسكان، حيث أن عدد الوحدات السكنية التي مولها الصندوق حتى

سنة ٢٠١٠ بلغ نحو ٦٣٥,٣٧٤ وحدة. ولا زالت سياسات صندوق التنمية العقارية لا تواكب الطلب عليه لقلّة رأس ماله وزيادة عدد السكان. وقد جاء التدخل الحكومي الأخير في ١٣/٣/١٤٣٢هـ ليرفع حجم القرض إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال ومن المنتظر أن يمكّن هذا المبلغ من إقامة منزل بمواصفات وشروط الأمانات، كما جاء الدعم الأخير من الحكومة بـ ٤٠ مليار ريال في ربيع الأول من عام ١٤٣٢هـ للصندوق ليتمكن من تقليص زمن الانتظار للحصول على القرض (الحديثي، ٢٠١٢).

٨- نسبة الأسر السعودية التي تملك مساكنها ٥٨,٨% في مقابل ٦,٦% للأسر غير السعودية. ومن جهة أخرى فإن ٣٥,٢% من الأسر السعودية تقيم في مساكن مستأجرة بينما يقيم ٥,١% منهم في مساكن مقدمة من صاحب العمل. بالنسبة للأسر غير السعودية فإن ٦٢,١% منهم يستأجر المساكن، بينما ٣٠,٥% منهم في مساكن مقدمة من صاحب العمل، وهو ما يعني بالضرورة أن أكثر من ٩٠% من الأسر غير السعودية تقيم في مساكن مستأجرة. (مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، ٢٠١١)

## ٧- منهجية البحث

### أولاً: جمع البيانات الثانوية وتضمنت التالي:

- ١- مراجعة أحدث البيانات السوقية والمعلومات المتوفرة لدى وزارة الإسكان وفي المراكز البحثية والجامعات السعودية والأجنبية.
- ٢- زيارة مصلحة الإحصاءات العامة لجمع الأرقام والإحصاءات المرتبطة بموضوع الإسكان وعمل الجداول والمقارنات الوصفية واستنتاج المعدلات الرقمية.
- ٣- عقد لقاءات ومقابلات متعمقة مع مسئولين حكوميين ورؤساء لجان الإسكان بمناطق المملكة المختلفة، ممن لهم تجربة متميزة في هذا

الموضوع كالمختصين بتخطيط المدن، وجغرافيا الإسكان، وهندسة البناء الاقتصادي، وتنمية المراكز الحضرية، وإنشاء مراكز النمو.

### ثانياً: جمع البيانات الأولية (الميدانية) وتضمنت التالي:

اشتملت البيانات الأولية لهذه الدراسة على التالي:

تصميم استمارة بعد الاعتماد والتحكيم من قبل الخبراء بجامعة الملك خالد وأمانة منطقة عسير (ملحق رقم ١) وإرسالها للباحثين والخبراء والمختصين بالجهات الحكومية والأكاديميين والباحثين بالجامعات والمراكز العلمية والبنوك والجهات التمويلية الأخرى والشركات العقارية والقطاع الخاص والجهات الخيرية المهتمة بقضية الإسكان. ومن ثم تحليلها إحصائياً للتعرف على أهم الأسباب والعوامل المؤثرة في سوق الإسكان السعودي.

### ٨- حدود الدراسة

١. الحدود الموضوعية: ركزت هذه الدراسة على تشخيص الأسباب

والعوامل التي تؤثر في تحقيق التوازن المطلوب في سوق الإسكان السعودي

٢. الحدود المكانية: تم تطبيق الجزء الميداني من هذه الدراسة على جميع

إمارات المناطق الإدارية الثلاث عشرة بالمملكة العربية السعودية والتي مثلت مجتمع الدراسة. وعلى الأجهزة الحكومية والخيرية والأكاديمية ومؤسسات القطاع الخاص ذات العلاقة.

٣. الحدود الزمانية: تم تطبيق الدراسة الميدانية من هذه الدراسة خلال

شهرَي ٦ و٧ من عام ٢٠١٢.

وقد تم اختيار لجان الإسكان المشكلة من قبل أمارات المناطق الثلاث

عشرة العاملة في المملكة باعتبارها الممثلة لجميع الجهات والمؤسسات

الحكومية التي لها علاقة في سوق السكان مثل أمانات المناطق والجهات

الخدمية التي تجهز البنى التحتية من كهرباء ومياه وصرف صحي واكتمال



الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية. واللجان المشكلة في أمارات المناطق تضم ممثلين من مختلف تلك الجهات وهي التي تشرف على أعمالها وترفع تقارير عن أداء عملها والمعوقات التي تعترض أدائها بشكل موضوعي. كما أن مشاكل واختلالات سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية تختلف من منطقة إلى أخرى وفقا لطبيعتها الطبوغرافية والجغرافية والاقتصادية والاجتماعية، مما يجعل من المهم والضروري إدراج جميع مناطق المملكة في هذه الدراسة لتحقيق فهم أشمل وأدق لسوق الإسكان السعودي والأدوات المؤثرة فيه. كما تم اختيار لجان الإسكان بالغرف التجارية لكونها الممثلة للقطاع الخاص الذي يلعب دورا مهما في التأثير على السوق الإسكاني من خلال شركات الإنشاء والمقاولات والمؤسسات العقارية والتمويلية. وقد احتوت الاستمارة على قسمين رئيسيين، يتناول الأول العوامل المسببة لمشكلة الإسكان في الوقت الراهن، والقسم الثاني بيانات المجيب الديموغرافية، وصممت على أساس مقياس ليكرت الخماسي (Johnson & Christensen 2007) A five point Likert scale ويعتبر هذا الأسلوب الأمثل لجمع البيانات النوعية في الدراسات السكانية والاجتماعية خصوصا في مثل دولة كالمملكة العربية السعودية لها خصوصيتها الثقافية والاجتماعية من جانب كما أن لها اختلافا كذلك من جانب آخر في الجوانب الاقتصادية والتمويلية المرتبطة بهذا السوق (الحديثي، ٢٠١٢)، وهو الذي عزز عدم الاعتماد على نماذج تحليلية لسوق الإسكان طبقت في دول أخرى، وركز في تفسير وتحليل سوق الإسكان في المملكة عبر الحصول على معلومات أولية اعتمدت على تنوع كبير في آراء الخبراء الذين ممن شاركوا في الدراسة فقد تم اختيار عدد كبير من الجهات للحصول على آراء متعددة تستند على خبراء وخلفيات متباينة، حيث شاركت ٤٠ جهة تمثل مراكز علمية وأكاديمية، وجهات حكومية، وهيئات خيرية

ومؤسسات قطاع خاص، ووجهت الاستبانة إلى مختصين وخبراء يعلمون في مختلف الجوانب التي تهتم بالقضايا الإسكانية. وقد روعي في تصميم الاستمارة البساطة وأن تكون مباشرة في تناول الأسباب التي أدت إلى اختلال العرض والطلب الإسكاني في الوقت الراهن في المملكة العربية السعودية. وقد بلغت الاستثمارات التي أعيدت وكانت صالحة للتحليل الإحصائي عدد ٤١٧ استثماراً.

### ٩- نتائج الدراسة

#### أولاً: تحليل البيانات Data Analysis

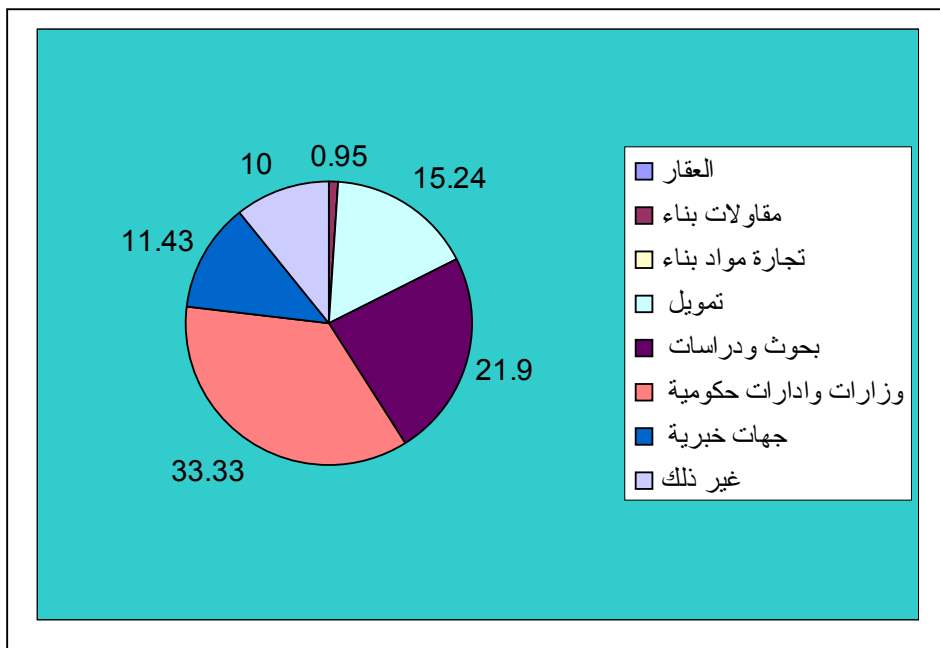
تم استخدام برنامج (SPSS-the Statistical Package for the Social Sciences) وهو من أشهر البرامج الإلكترونية لتحليل البيانات الكمية واستخراج مؤشراتها ودلالاتها الإحصائية وتصميم جداولها البيانية (Hammond and Wellington, 2013). وسيعرض التحليل الإحصائي أولاً بعض الخصائص الديموغرافية لعينة البحث ثم يقدم أبرز الأسباب تأثيراً في موضوع الإسكان بجوانبها المختلفة (الاقتصادية - السكانية والاجتماعية - العقارية - الإدارية والتنظيمية).

#### ٩-١. تحليل البيانات الديموغرافية لعينة الدراسة:

يتضح من الشكل رقم ٤ الخاص بتوزيع أفراد عينة البحث حسب نوعية العمل بأن الغالبية العظمى منهم وبنسبة ٣٣,٣ % يعملون بالوزارات والإدارات الحكومية ويليهم بنسبة ٢١,٩ % من يعملون بالدراسات والبحوث وأن ١٥,٢ % يعملون بمجال التمويل وتتنوع بقية النسب ما بين ١ % إلى ١١,٤ % على المهن الأخرى.

شكل (٤)

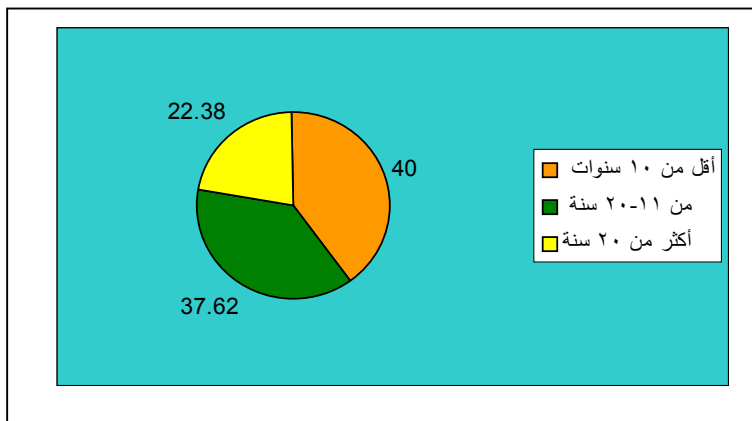
توزيع عينة الخبراء المشاركين في الدراسة وفقاً لمكان العمل



ويتضح من الشكل رقم (٥) بأن ٤٠% من عينة البحث لديهم خبرة عملية لأقل من ١٠ سنوات وأن ٣٧,٦٢% لديهم خبرة تتراوح بين ١١-٢٠ سنة وأن ٢٢,٣٨% لديهم خبرة عملية تزيد عن ٢٠ سنة. وفي المجمل فإن حوالي ٦٠% من العينة المستقصاة يمتلكون خبرة عملية في المجالات المرتبطة بالإسكان لأكثر من عشر سنوات وهو ما يرفع من قيمة الحلول والمقترحات المقدمة منهم.

شكل (٥)

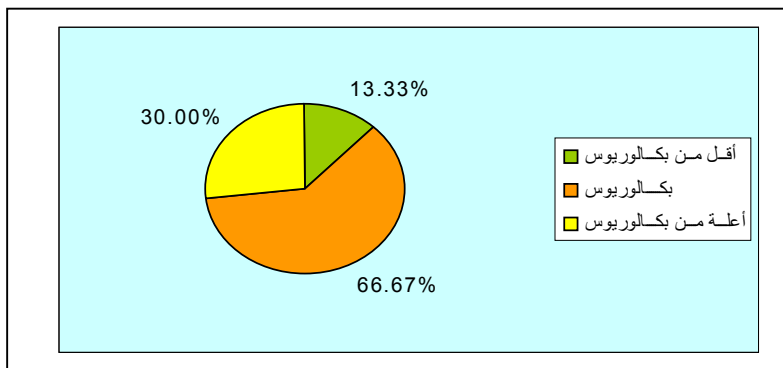
توزيع عينة البحث وفقاً لسنوات الخبرة



ويتضح من نتائج الشكل رقم ٦ بأن ٥٦,٦٧% من عينة البحث من حملة مؤهل البكالوريوس وأن ٣٠% من حملة مؤهل أعلى من البكالوريوس وأن ١٣,٣٣% من حملة مؤهل أقل من البكالوريوس والتي تمثل حملة الدبلوم والثانوية العامة والمتوسطة والابتدائية.

شكل (٦)

توزيع عينة البحث المستطلعة وفقاً للمؤهل التعليمي



## ٩-٣. تحليل العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية:

استخدم الباحث أسلوب التحليل العائلي (Factor Analysis) معتمداً على طريقة العامل الرئيسي (Principle Factor Method) والمكونات الأساسية (Principle) Component مع التدوير المتعامد (Varimax) والمتضمنة بالحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، بهدف ضمان التوزيع المناسب لنسب تأثير كل عامل من المتغيرات الأساسية (الإدارية، الاقتصادية، العقارية، السكانية) في مشكلة السكن بالمملكة العربية السعودية، وقد كانت نتائج خطوات التحليل العائلي كما يلي:

### ٩-٣-١. مؤشرات ملائمة عينة الدراسة:

يتضح من نتائج الجدول رقم (٥) وبناءً على مؤشر (كيسر - مير - أكلين) والذي يساوي (٠,٧٠١)، بأن عينة الدراسة (ن=٤١٧) تعتبر ملائمة لاستخدام التحليل العائلي، كما أن قيمة مؤشر (كا) التقريبية تعتبر مرتفعة وتساوي (١١٣٥٧,٦) مع مستوى دلالة (٠,٠٥ > ٠,٠٠٠)، والتي تؤكد على أن مصفوفة الارتباط بين العوامل الأساسية تختلف عن مصفوفة جذر الوحدة، مما يدل على وجود علاقة دالة إحصائياً بين تلك المتغيرات مجال البحث ومشكلة السكن بالمملكة العربية السعودية، وهي جميعها مؤشرات دالة على صلاحية استخدام أسلوب التحليل العائلي في هذا البحث.

### جدول رقم (٥)

#### ملائمة حجم عينة الدراسة للتحليل العائلي KMO and Bartlett's Test

0,701	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	
11357.6	Approx. Chi-Square	Bartlett's Test of Sphericity
496	df	
0.000	Sig.	

٩-٣-٣ إجمالي التباين المفسر للعوامل الأساسية المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية:

جدول (٦)

إجمالي التباين المفسر للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية قبل وبعد تدوير Varimax

بعد تدوير Varimax		قبل تدوير Varimax				عدد العوامل
النسبة التراكمية	نسبة التباين	الجذر الكامن	النسبة التراكمية	نسبة التباين	الجذر الكامن	
14.550	14.550	4.656	28.431	28.431	9.098	1
27.226	12.676	4.056	39.260	10.829	3.465	2
37.109	9.883	3.163	47.992	8.732	2.794	3
46.341	9.232	2.954	54.299	6.307	2.018	4
53.957	7.616	2.437	59.842	5.543	1.774	5
60.023	6.066	1.941	64.580	4.738	1.516	6
65.703	5.681	1.818	68.926	4.346	1.391	7
70.988	5.285	1.691	72.668	3.742	1.197	8
76.026%	5.038	1.612	76.026	3.358	1.075	9

*Extraction Method: Principal Component Analysis.*

يتضح من المؤشرات الإحصائية للجدول رقم ٦ بأن هناك (٩) عوامل أساسية تشبعت بها بنود متغيرات الدراسة، وكان أكثر تلك العوامل تأثيراً يتمثل في العامل الأول (١) وجذره الكامن بعد التدوير يساوي ( $\lambda=4,656$ ) ويفسر (١٤,٥٥٠%) من التباين الكلي لمشاكل السكن، بينما نجد أقل العوامل تأثيراً يتمثل في العامل التاسع (٩) وجذره الكامن بعد التدوير يساوي ( $\lambda=1,612$ ) ويفسر (٥,٠٣٨%) من التباين الكلي لمشاكل السكن، كما نلاحظ أيضاً أن إجمالي ما تفسره تلك العوامل مجتمعة يساوي (٧٦,٠٢٦%)

من التباين الكلي لمشاكل السكن، وأن ما تبقى من تباين أو تأثير والذي يساوي (١٠٠% - ٧٦,٠٢٦% = ٢٣,٩٧٤%) يعزوها الباحث إلى عوامل أخرى خارج نطاق الدراسة الحالية.

### جدول (٧)

مصفوفة النموذج مع تدوير فاريماكس لتشعبات أهم العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية

العوامل الأساسية									عدد العناصر
9	8	7	6	5	4	3	2	1	
								٠.٨٩	ادارة 4
								٠.٨٤	ادارة 6
								٠.٧٠	ادارة 3
								٠.٦٢	اقتصادية 5
								٠.٦٠	عقار 3
								٠.٥٢	ادارة 5
							٠.٨٠		عقار 8
							٠.٧٦		ادارة 8
							٠.٧٢		عقار 7
							٠.٦١		سكانية 4
							٠.٥٩		ادارة 7
							٠.٥٦		اقتصادية 1
							٠.٥٢		ادارة 2
						٠.٧٩			اقتصادية 8
						٠.٦٨			اقتصادية 10
						٠.٦٤			ادارة 1
						٠.٦٠			اقتصادية 11
					٠.٨٦				اقتصادية 6
					٠.٧٠				عقار 5
					٠.٥٨				عقار 6
					٠.٥٣				اقتصادية 7
					٠.٥٠				عقار 4
				٠.٧٢					اقتصادية 4
				٠.٧١					اقتصادية 3
				٠.٥٤					عقار 1
			٠.٧٤						سكانية 3
			٠.٦٧						سكانية 1

العوامل الأساسية									عدد العناصر
9	8	7	6	5	4	3	2	1	
			٠.٥٩						سكانية 2
		٠.٧٢							عقارية 2
	٠.٨١								اقتصادي 9
٠.٨٤									سكانية 5
١,٦١٢	١,٦٩	١,٨١	١,٩٤	٢,٤٣٧	٢,٩٥٤	٣,١٦٣	٤,٠٥٦	4.656	الجذر الكامن $\lambda$
٥,٠٣٨	٥,٢٨	٥,٦٨	٦,٠٦	٧,٦١٦	٩,٢٣٢	٩,٨٨٣	١٢,٦٧	١٤,٥٥	نسبة التباين %

ومن خلال المصفوفة تشعبات العوامل المبينة في جدول رقم ٧ ومقدار الأهمية النسبية لكل عامل، يمكننا توزيع تشعبات العوامل الأساسية المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية كالتالي:

### ١- العامل الأول: أسباب إدارية وتنظيمية

هذا العامل هو الأكثر أهمية في التأثير ويعتبر أحد أهم العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، حيث نلاحظ أن جذره الكامن ( $\lambda=٤,٦٦$ ) وأن الأهمية النسبية له من مجمل العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة هي (١٤,٥٥%) وقد تشعب هذا العامل بـ (٦) أسباب رئيسية هي على التوالي حسب أهميتها: بطء الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنشاء المساكن وطولها بتشعب مقداره (٠,٨٩)، تداخل مهام واختصاصات الجهات الحكومية المرتبطة بالإسكان بتشعب مقداره (٠,٨٤)، تعقيد قوانين وتشريعات البناء بتشعب مقداره (٠,٧٠)، صعوبة الحصول على قروض تمويل المسكن بتشعب مقداره (٠,٦٢)، قلة الأراضي التي تتوفر بها المرافق العامة بتشعب مقداره (٠,٦٠)، توسع المدن أفقياً بتشعب مقداره (٠,٥٢)، وبناءً على مضمون بنود تشعبات هذا العامل يخلص الباحث إنه السبب الأول لمشكلة السكن بالمملكة العربية السعودية يرجعه إلى العوامل الإدارية.



### ٣- العامل الثاني: أسباب عقارية واقتصادية

هذا العامل يأتي بالمرتبة الثانية من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda = ٤,٠٥٦$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (١٢,٦٧%) وقد تشعب هذا العامل بـ (٧) أسباب رئيسية هي: قلة شركات المقاولات المتخصصة في بناء المجمعات السكنية بتشعب مقداره (٠,٨٠)، ضعف الدور الإداري والتنظيمي من قبل الأمانات والبلديات بتشعب مقداره (٠,٧٦)، قلة خبرة المكاتب المعمارية الوطنية بتشعب مقداره (٠,٧٢)، الضغوط الاجتماعية نحو تصميم المسكن بتشعب مقداره (٠,٦١)، ضعف الدور التنموي لإمارات المناطق بتشعب مقداره (٠,٥٩)، انخفاض متوسط دخل الفرد بتشعب مقداره (٠,٥٦)، إضافة إلى ضعف السياسات العامة للإسكان بتشعب مقداره (٠,٥٢)، وبناءً على تنوع تشعبات هذا العامل الثاني فإن الباحث يخلص إلى أن هذا العامل يتشكل من مزيج من التفاعلات لمجموعة من الأسباب الإدارية والعقارية والاقتصادية معاً والتي تعمل مجتمعة في التأثير على مشكلة السكن والمسكن بالمملكة العربية السعودية.

### ٣- العامل الثالث: أسباب إستراتيجية وتنموية

يأتي هذا العامل بالمرتبة الثالثة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda = ٣,١٦٣$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٩,٨٨%) (وقد تشعب هذا العامل بـ (٤) أسباب رئيسية هي: عدم كفاية الدعم الحكومي لمعالجة قضية الإسكان في الوقت الحالي بتشعب مقداره (٠,٧٩)، طول المدة التي تتطلبها قوائم الإقراض

لصندوق التنمية العقارية بتشبع مقداره (٠,٦٨)، ضعف التخطيط الاستراتيجي لقضية الإسكان بتشبع مقداره (٠,٦٤)، عدم كفاية القرض المقدم من صندوق التنمية العقارية لإنشاء المساكن المناسبة بتشبع مقداره (٠,٦٠)، وبما أن هذا العامل الثالث تغلب عليه الأسباب الاقتصادية، فإن الباحث يخلص إلى تسميته بالعامل الاقتصادي.

#### ٤- العامل الرابع: أسباب عقارية وهندسية

يأتي هذا العامل بالمرتبة الرابعة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=2,954$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٩,٢٣%) وقد تشبع هذا العامل بـ (5) أسباب رئيسية هي: ارتفاع الفوائد البنكية على قروض تمويل الإسكان بتشبع مقداره (٠,٨٦)، الاعتماد على الخرسانة المسلحة في البناء بتشبع مقداره (٠,٧٠)، قلة شركات التنمية والتطوير العقاري بتشبع مقداره (٠,٥٨)، عدم توافر وسائل تمويل لبناء المساكن متوافقة مع الشريعة الإسلامية بتشبع مقداره (٠,٥٣)، ارتفاع تكاليف البناء بتشبع مقداره (٠,٥٠) وبما أن هذا العامل الرابع تغلب عليه الأسباب العقارية، فإن الباحث يخلص إلى تسميته بعامل الأسباب العقارية.

#### ٥- العامل الخامس: أسباب اقتصادية ترتبط بارتفاع الأسعار

يأتي هذا العامل بالمرتبة الخامسة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=2,437$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٧,٦١%) وقد تشبع هذا العامل بـ (3) أسباب رئيسية هي: ارتفاع أسعار المساكن بتشبع مقداره (٠,٧٢)، ارتفاع

أسعار الإيجارات بتشبع مقداره (٠,٧١)، ارتفاع أسعار الأراضي بتشبع مقداره (٠,٥٤)، وبما أن هذا العامل الخامس هو مزيج من الأسباب الاقتصادية والعقارية، فإن الباحث يخلص إلى تسميته بعامل الأسباب الاقتصادية والعقارية.

#### ٦- العامل السادس: أسباب اجتماعية سكانية

يأتي هذا العامل بالمرتبة السادسة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=1,94$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٦,٠٦%) وقد تشبع هذا العامل بـ (3) أسباب رئيسية هي: استقلالية الأسر الجديدة من الأبناء في بيوت خاصة (أسر النوواة) بتشبع مقداره (٠,٧٤)، ارتفاع معدلات النمو السكاني السنوي بتشبع مقداره (٠,٦٧)، ارتفاع معدلات النمو السكاني السنوي بتشبع مقداره (٠,٥٤)، استمرار هجرة السكان للمدن الرئيسية بتشبع مقداره (٠,٥٩) وبما أن هذا العامل السادس تغلب عليه الأسباب السكانية، فإن الباحث يخلص إلى تسميته بعامل الأسباب السكانية.

#### ٧- العامل السابع: كبر مساحة قطع الأراضي السكنية المخصصة للبناء

يأتي هذا العامل بالمرتبة السابعة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=1,818$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٥,٦٨%) وقد تشبع هذا العامل بسبب عقاري رئيسي واحد هو: كبر مساحة قطع الأراضي السكنية بتشبع مقداره (٠,٧٤).

#### ٨- العامل الثامن: ضعف مشاركة القطاع الخاص في تمويل الإسكان

يأتي هذا العامل بالمرتبة الثامنة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=1,690$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٥,٢٨%) وقد تشعب هذا العامل بسبب اقتصادي رئيسي واحد هو: ضعف مشاركة القطاع الخاص في تمويل الإسكان بتشعب مقداره (٠,٧٤).

#### ٩- العامل التاسع: كبر حجم الأسرة السعودية

يأتي هذا العامل بالمرتبة التاسعة من حيث الأهمية النسبية للعوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجذره الكامن ( $\lambda=1,612$ ) مع أهمية نسبية من إجمالي تباين العوامل المؤثرة في سوق الإسكان بالمملكة بواقع (٥,٠٣%) وقد تشعب هذا العامل بسبب سكاني رئيسي واحد هو: كبر حجم الأسرة السعودية بتشعب مقداره (٠,٧٤).

#### ١٠- خلاصة النتائج:

حددت الدراسة ٣٢ سببا كان لها تأثيرا مباشرا على عوامل العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وأظهرت الاختبارات الإحصائية أن هذه العوامل مجتمعة قادرة على تفسير ٧٦% من التغير الذي يحدث في سوق الإسكان بحسب رأي خبراء الإسكان المشاركين في الدراسة. كما أظهرت الاختبارات الإحصائية بأنه يمكن تصنيف هذه العوامل إلى تسعة عوامل رئيسية وفق الأهمية كما في الترتيب التالي: العوامل الإدارية والتنظيمية، العوامل العقارية والاقتصادية، العوامل التنموية والإستراتيجية، العوامل العقارية الهندسية، الأسباب الاقتصادية المرتبطة بالغلاء وارتفاع الأسعار، الأسباب الاجتماعية والسكانية، وبعد ذلك جاء تأثير بعض العوامل

بشكل فردي مثل: كبر مساحة قطع الأراضي السكنية المخصصة للبناء، ضعف مشاركة القطاع الخاص في تمويل الإسكان، وأخيرا عامل كبر حجم الأسرة السعودية.

## ١١- التوصيات:

- ١- تعزيز دور وزارة الإسكان وتطوير قدراتها الإستراتيجية والإدارية والمالية.
  - ٢- ضرورة تنظيم ودعم سوق التمويل الإسكاني.
  - ٣- أهمية إعادة النظر في بعض أنظمة وأساليب تخطيط المدن. وتطوير آليات عمل الأمانات والبلديات في ضوء الاعتبارات الاقتصادية المستجدة..
  - ٤- ضرورة تفعيل دور القطاع الخاص والمؤسسات الأكاديمية والهيئات والصناديق الخيرية للمشاركة والإسهام في قضية الإسكان.
  - ٥- إشراك البنوك التجارية في عملية التمويل الإسكاني وفق برامج مقرة وعادلة لنظام الرهن العقاري.
  - ٦- فرض رسوم على الأراضي غير المستعملة داخل حدود المدن.
  - ٧- تخفيض ومراقبة أسعار وتكاليف البناء ونشر ثقافة البناء الميسر.
- وختاما فإن فهم العوامل السياسية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية والعقارية والسكانية والثقافية سيمكن كذلك من العمل على وضع السياسات والآليات التي تحد من تأثير هذه العوامل، كما سيزيد من القدرة على تحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب لهذه السوق، وبالشكل الذي يهدف لتحسين كفاءته وفاعلية سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية.

## المراجع

### أولاً: المراجع العربية

- ١- باهمام، علي سالم (٢٠٠١) إسكان الفقراء - المشكلات والحلول، مجلة جامعة الملك سعود العمارة والتخطيط، مجلد ٥، ٢٠٠١.
- ٢- باهمام، علي سالم (٢٠٠٣) تأثير النمو السكاني في بيئة المدن في المناطق الصحراوية مجلة جامعة أسيوط، أسيوط، جمهورية مصر العربية.
- ٣- باهمام، علي سالم (٢٠٠٧) الإسكان في الرياض: الواقع والمستقبل، الرياض، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- ٤- باهمام، علي سالم، (٢٠٠٨) الإسكان الميسر تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية وتصاميم الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري، مجلة جامعة أسيوط أكتوبر ٢٠٠٨ بمدينة أسيوط، جمهورية مصر العربية.
- ٥- البقمي، ناصح المرزوقي (١٤٢٧هـ) " تعاون صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية لتمويل بناء المساكن الخاصة" والمقدمة للمؤتمر السادس عشر لجمعية الاقتصاد السعودية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٦- البنك الدولي للإنشاء والتعمير (٢٠٠٦): المملكة العربية السعودية: تقييم قطاع تمويل الإسكان، واشنطن العاصمة، البنك الدولي.
- ٧- تلمساني، عدنان محمد (٢٠٠٨) ورقة مقدمة إلى الملتقى العقاري بين التسجيل والتطوير والتمويل بجدة، جدة المملكة العربية السعودية.

- ٨- الجار الله، احمد جار الله وآخرون (١٤٣١هـ) تمويل الإسكان في المملكة العربية السعودية، مقدمة لندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير العقاري والإسكان المستدام، الدمام.
- ٩- الجاسر، فهد محمد، (١٤٢٨هـ) واقع الإسكان التتموي وسبل تطويره، مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان الخيري، الرياض.
- ١٠- جونز لانغ لاسال (2009) LaSalle, J. L.: الملامح العامة للرياض، يونيو ٢٠٠٩.
- ١١- الحديثي، عبداللطيف إبراهيم (٢٠١٢) كتاب الإسكان في المملكة العربية السعودية، الواقع والمأمول مطابع الجنوب، المملكة العربية السعودية.
- ١٢- الحريقي، فهد بن نويصر وآخرون، (١٤٢٥هـ) تقدير أعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة، مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية الرياض.
- ١٣- الخليفة، عبدالله حسين (١٤٢٩هـ) "الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن في البيئات الريفية في المجتمع السعودي" دراسة ميدانية، مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التتموي الرياض دراسة غير منشورة.
- ١٤- الدوسري وآخرون (٢٠٠٧) تحديد مخزون الإسكان الميسر في المناطق الإدارية، المملكة العربية السعودية (الباب الأول، تقرير معدل)، كرسي السعيديان للمسكن الميسر، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.
- ١٥- زهران، محسن، تقييم ثاقب لتعداد ٢٠٠٦، جامعة الإسكندرية ٢٠٠٧ متوفر على النت على:

www.mohsenzahran.com/paper/statistics.doc

- ١٦- سامبا، (٢٠١٠م) سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية المشاكل الهيكلية والتمويل والإمكانات المستقبلية، سلسلة تقارير. الرياض.
- ١٧- السلطان، صالح (١٤٣١هـ) تأثيرات الرهن العقاري، سؤال وجواب، صحيفة الاقتصادية، العدد: ٦٢٠٢-٢٥/١٠/١٤٣١هـ.
- ١٨- السلطان، صالح (١٤٢٩هـ) نحو سياسات عامة تؤمن الاحتياجات المستقبلية" (منحنى اقتصاد الإسكان)، متوفرة على الموقع الإلكتروني <http://twisyat.net/forum/archive/index.php/t-43853.html>
- ١٩- الشميسي، عبدالعزيز (٢٠١١) جمعية النهوض بالتشغيل والسكن، ندوة أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء، يناير ٢٠١١م- الرياض المملكة العربية السعودية
- ٢٠- الشيخه، عدنان عبدالله، (٢٠٠٨م) خصائص المساكن وتوجهات السكان في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الإنسانية والاجتماعية المجلد ٥ العدد ٣.
- ٢١- عيد، محمد وعزت مرغني، الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان، ندوة الإسكان الميسر الثانية ٧-١٠ صفر ١٤٢٥هـ (الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢٥هـ).
- ٢٢- الغرفة التجارية والصناعية بالمنطقة الشرقية - مركز الدراسات والبحوث (٢٠١٠م) "الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري"، متوفر على الموقع الإلكتروني لغرفة الشرقية.
- ٢٣- الفضيلات، جبر محمود (٢٠١٠م) الرهن العقاري وأثره في الأزمة العقاري العالمية، جامعة جرش، الأردن، كلية الشريعة.



٢٤- مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي (١٤٣١هـ) دراسة قام بإعدادها د. الخلف لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٢٥- الهاشم، هاشمية ناصر (١٤٣٠هـ) "الرضا السكني لسكان الإسكان الحكومي العام في محافظة القطيف بالمملكة العربية السعودية" دراسة ماجستير مقدمة لجامعة الملك سعود، الرياض.

٢٦- الهيئة العليا لتطوير الرياض (٢٠١٠)، الإسكان في الرياض: الأوضاع الحالية والتوقعات المستقبلية، الرياض: الهيئة العليا لتطوير الرياض.

٢٧- وزارة الاقتصاد والتخطيط (١٤٢٥هـ): الإستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد السعودي. في: خطة التنمية الثامنة ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ (الفصل الثالث). الرياض، وزارة الاقتصاد والتخطيط، المملكة العربية السعودية

٢٨- وزارة الاقتصاد والتخطيط (١٤٣١هـ): مسودة الفصل العشرين (الإسكان) من خطة التنمية التاسعة. وزارة الاقتصاد والتخطيط، المملكة العربية السعودية.

٢٩- وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠٠٦): تقدير الاحتياجات الإسكانية للفترة ما بين (٢٠٠٥ - ٢٠٢٤). الرياض قطاع البلديات والإسكان، وزارة الاقتصاد والتخطيط، المملكة العربية السعودية.

### ثانياً: المراجع الأجنبية

1. Assaf, S. A., Bubshaitr, A. A. and Al-Muwasheer, F. (2010) Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia, *International Journal of Housing Markets and Analysis*.(3) 290.
2. Coley, R. L., Kull, M., Leventhal, T., & Lynch, A. D. (2014). Profiles of housing and neighborhood contexts

- among low-income families: Links with children's well-being. *Cityscape*, 16(1), 37-60.
3. Fordham , Richard (1998) Housing need and the need for housing, Stephen Finlay, London.
  4. Franklin Allen, James R. Barth, Glenn Yago, (2012) Fixing the Housing Market: Financial Innovations for the Future Pearson Prentice Hall, New Jersey Pearson Prentice Hall
  5. French, Hilary (2006) New Urban Housing, Laurence King Publishing, Ltd, London.
  6. Gallent, Nick and Sarah Carmona (2003) Delivering New Homes: Planning, Processes and Providers, Routledge, New York.
  7. Hammond, Edward P and Noyes, Alex D.( 2009) Housing Nova Science Publishers, Inc. New York
  8. Jadevicius, A., & Parsa, A. (2014). AN EMPIRICAL ANALYSIS OF REAL ESTATE CYCLES IN THE LITHUANIAN HOUSING MARKET. *Journal of Real Estate Literature*, 22(1), 69-81.
  9. Joel Blau (2010) The Dynamics of Social Welfare Policy, Oxford University Press, New York
  10. Johnson, B. & Christensen, L. (2007). Educational Research Quantitative, Qualitative, and Mixed Approaches, 3rd ed., London: Sage.
  11. Robin Paul Malloy and Nestor M Davidson (2013) Affordable Housing and Public-Private Partnerships Ashgate Publishing, Ltd.
  12. Samuel, J. (2006). Getting Started with SPSS for Windows. Available from:  
<http://www.indiana.edu/~statmath/stat/spss/win/>.

## الملاحق

استمارة استقصاء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،، وبعد:

يقوم الباحث بعمل دراسة حول موضوع الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وتهدف هذه الدراسة إلى التوصل إلى نتائج تسهم في فهم الأسباب المؤثرة على عوامل العرض والطلب في سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية.

إن هذه الاستمارة صممت لتتمكن من الإجابة عليها بسهولة في ١٠ دقائق، كما نؤكد أن بياناتها ستستخدم لأغراض الدراسة فقط، لذا نرجو منكم تحري الدقة والموضوعية في الإجابة عليها، لأن ذلك سيسهم بشكل كبير في نجاح هذه الدراسة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم،،

للاستفسار الرجاء الاتصال على الباحث

د. عبداللطيف إبراهيم الحديثي - جامعة الملك خالد

جوال: ٠٥٥٥٧٥٢٩١١

أولاً: فيما يلي بعض الأسباب الرئيسية لعدم توفر السكن المناسب في الوقت الراهن، الرجاء وضع إشارة (✓) أمام الاختيار المناسب

الأسباب					موافق بشدة	موافق	لا أدرى	غير موافق	غير موافق بشدة	
	٤	ارتفاع أسعار المساكن								
	٥	صعوبة الحصول على قروض تمويل المسكن								
	٦	ارتفاع الفوائد البنكية على قروض تمويل المساكن								
	٧	عدم توافر وسائل تمويل لبناء المساكن متوافقة مع الشريعة الإسلامية								
	٨	عدم كفاية الدعم الحكومي لمعالجة قضية الإسكان في الوقت الحالي								
	٩	ضعف مشاركة القطاع الخاص في تمويل الإسكان								
	١٠	طول المدة التي تتطلبها قوائم الإقراض لصندوق التنمية العقارية								
	١١	عدم كفاية القرض المقدم من صندوق التنمية العقارية لإنشاء المساكن المناسبة								
	أسباب سكانية واجتماعية	١	ارتفاع معدلات النمو السكاني السنوي							
		٢	استمرار هجرة السكان للمدن الرئيسية							
٣		استقلالية الأسر الجديدة من الأبناء في بيوت خاصة (أسر النواة)								
٤		الضغوط الاجتماعية نحو تصميم المسكن								
٥		كبر حجم الأسرة السعودية								
أسباب تتعلق بالعمارة	١	ارتفاع أسعار الأراضي								
	٢	كبر مساحة قطع الأراضي السكنية								
	٣	قلة الأراضي التي تتوفر بها المرافق العامة								
	٤	ارتفاع تكاليف البناء								
	٥	الاعتماد على الخرسانة المسلحة في البناء								

باب		موافق بشدة	موافق	لا أدرى	غير موافق	غير موافق بشدة
	٦	قلة شركات التنمية والتطوير العقاري				
	٧	قلة خبرة المكاتب المعمارية الوطنية				
	٨	قلة شركات المقاولات المتخصصة في بناء المجمعات السكنية				
أسباب إدارية وتنظيمية	١	ضعف التخطيط الاستراتيجي لقضية الإسكان				
	٢	ضعف السياسات العامة للإسكان				
	٣	تعقيد قوانين وتشريعات البناء				
	٤	بطء الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنشاء المساكن وطولها				
	٥	توسع المدن أفقيا				
	٦	تداخل مهام واختصاصات الجهات الحكومية المرتبطة بالإسكان				
	٧	ضعف الدور التنموي لإمارات المناطق				
	٨	ضعف الدور الإداري والتنظيمي من قبل الأمانات والبلديات				
أخرى حدد						

المعلومات الديمغرافية للمجيب

١. مجال العمل ( يمكن اختيار أكثر من إجابة )

١. العقار
٢. إنشاء ( مقاولات بناء )
٣. تصنيع مواد بناء
٤. تجارة مواد بناء
٥. التمويل
٦. بحوث ودراسات ( أكاديمي )
٧. الوزارات والإدارات الحكومية الأخرى
٨. جهات خيرية
٩. غير ذلك حدد .....

٢. سنوات الخبرة في مجال العمل:

١. أقل من ١٠ سنوات
٢. ١١-٢٠ سنوات
٣. أكثر من ٢٠ سنة

٣. المستوى التعليمي:

١. أقل من البكالوريوس
٢. بكالوريوس
٣. أعلى من البكالوريوس

٤. المنطقة التي يقطنها المجيب: .....

شكرا لمشاركتكم،،